



オフィスコストの削減

政治

政治経済の情勢が不安定な中、利益捻出のために、オフィスコストの削減策を求める企業は多い。総経費に占める割合では、人件費に次いで高い割合を示す企業が多いからであるが、そのオフィスコストの内訳を見ると、賃借料、減価償却費、税金、水道光熱費という順で高い割合を示す。

賃貸ビル入居オフィスでは、賃借料はオフィスコストの6割以上を占める。そこで、今回は賃借料、減価償却費、水道光熱費を中心にオフィスコスト削減について考える。

1. 賃借料の削減はスペース効率の見直し

賃貸ビル入居オフィスの場合は、賃借料の大半が家賃で、家賃＝スペースコストであるから、オフィススペースの効率化について考える。

(1) 個室スペースの削減と有効利用

一旦、壁で囲って個室にすると、そのスペースはその用途以外にはなかなか利用できないばかりか、扉を閉めると密室になるため、有効に使われているのかわかりにくい。ここでは、代表的な個室をS・M・Lに分けてその有効利用を考える。

① Sはストックルーム＝書庫、倉庫

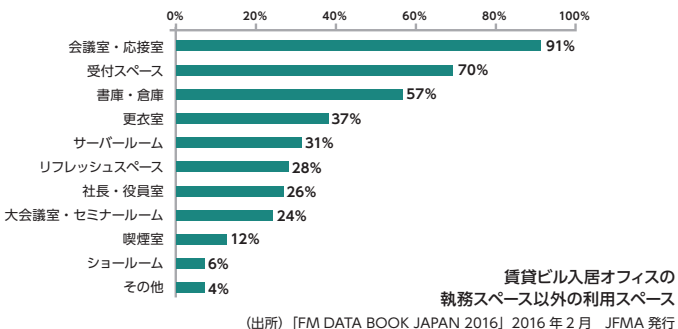
頻繁に使うことのないモノがストックされている部屋なので、よほど管理を徹底しないとゴミ集積所になってしまう。高い家賃を支払っている部屋なので、ストック物の利用チェックと不要物廃棄など効率運用を考えるか、外部倉庫を利用する検討を行い、別の用途に仕様変更して有効利用を考えたい。

② Mはミーティングルーム＝会議室

会議室が足りない、という社内からの声があがる企業も多いが、実態を調べると利用が集中する曜日や時間帯が限られていて、それ以外は空き室になっていたりと、少人数の会議などに広い会議室しか空いていないために非効率な使われ方をしているケースがある。実態に合わせたサイズに変更することで、スペース削減が可能な場合がある。

③ Lはロッカールーム＝更衣室

社員個々にロッカーを貸与すると、そのロッカーは私物置き場と化し、業務とは関係ないスペース賃料を企業が支払っていることになる。制服が定められた職種のある場合は必要であるが、そうでない場合はコートハンガーなどを執務室の隅に配置することで個室化を防げる。



(2) 書類削減で保管スペースの削減と効率化

オフィス内の書類の氾濫で困っている企業が多いが、いわゆるファイリングシステムが確立していない企業の場合、書類削減を一斉に断行すると大体5割の削減が実現する。個人のデスク内だけでなく、収納庫・保管庫にある書類や荷物類が占拠するスペースは想像以上のものがあるので、これらの削減を行うと、スペースの削減・効率化につながる。

(3) 家賃の安いビルへの移転・引越

賃貸ビル入居オフィスでは、家賃の値下げ交渉をされる企業も多いが、安い家賃のビルへの移転を選択されることもある。この場合、家賃の差額に加え、移転に伴う現在のオフィスの原状回復費用や、移転先のオフィス構築費用、敷金・差入保証金、引越し費用や新住所での封筒、名刺、会社案内などの諸費用も発生するため、これらを忘れないように試算する必要がある。

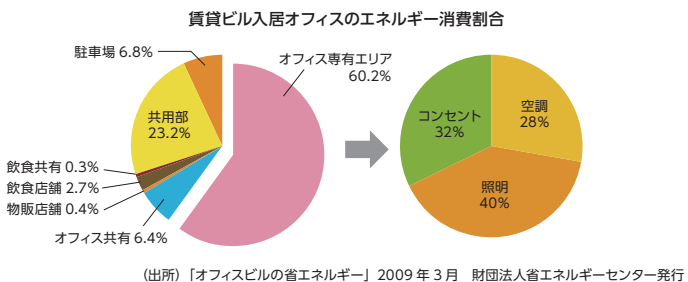
2. 減価償却費について

過去の施設・設備への投資に対する事後分割コストなのでキャッシュとしては発生せず、投資後に削減はできない。したがって、そもそもその投資が行われる時に投資の有効性などを検討すべきであり、事後としてはその計画に沿った運用がされているか、あるいは計画を見直して有効利用を促進することが必要である。

後述する光熱費を検討する上では、その設備自体を見直して再投資すれば、ランニングコストが大幅に低下し、長期的なコスト削減が図れる可能性がある。例えば、天井照明を通常の蛍光灯からLEDに変更すれば、設備投資の減価償却費が新たに発生するが、照明電気代が大幅に削減し、数年で投資コストが回収できる、といったことである。最近はエコ商品が次々と開発されているので一度試算してみるのもよい。

3. 水道光熱費の削減

財団法人省エネルギーセンターの資料によると、オフィスビルのオフィス専有エリアにおけるエネルギー消費割合では、40%が照明、32%がコンセント、28%が空調となっている。CO₂の削減といった環境問題対応や、3.11以来の省エネ呼びかけで、関心の高い勘定科目である。



4. 当面のコスト削減と長期的なコスト削減

ざっとオフィスコストについて削減の検討課題を挙げてきたが、すぐにも削減できるのは水道光熱費くらいであり、これについても設備の見直しを含めた検討をすべき科目である。また不要不急の新たな購入見直しと不用品の廃棄など、ムダの節約が求められるが、こういったコスト削減策は長続きしない。スペースの削減を図れたとしても、その空いたスペースを返却するのか？別の用途に利用し直すのか？スペースの用途の使い方、有効利用の検討が必要である。投資対効果の試算と計画、業務活動に合わせたオフィス環境の再構築と利用ルールの見直し、オフィス構築後は維持管理のためのオフィスカイゼン活動などと併せた施策実行が抜本的なコスト削減につながると思う。



コクヨマーケティング株式会社空間ソリューション本部
ワークスタイルシニアコンサルタント
いちや

一箭憲作

1989年にニューオフィス推進協会に出向しFM導入業務に従事。その後、FMコンサルタント業務に従事。2003年には書籍「ファシリティコスト」を執筆出版。
JFMA財務評価研究部会員。認定ファシリティマネジャー、ファイリングデザイナー1級。

Office Renewal お客様の声

兼房株式会社 様

コミュニケーションセンター新築の狙い

- ◎ 同一敷地内に分散する7部門をワンフロア化し、コミュニケーションを誘発させる等「グループシナジーを最大化」できる働き方へ変革させたい。

他部門の雰囲気や情報が肌で感じることができるよう、パーティションは設けず、端から端まで見渡せるレイアウトに。

オフィス全体



マネージャー席、複合機、ミーティングコーナー等を導線上に配置することで、自然と顔を合わせられるようなワークシーンを想定。

← ワーカーの導線

A. クイックマグネットスペース



カタログやサンプルなどの資料を集約させたコーナー。入り口付近に配置し、立ち寄りやすくすることで偶発的なコミュニケーションを誘発。

B. マネージャー席



ひな壇席を撤廃しマネージャー同士の連携のスピードを上げる。

C. 中央ミーティングコーナー



収納庫やパーティションで区切るのではなく、書架を置くことで、書籍等からの情報が容易に集められ、打合せが活性化。

オフィスの運用(管理)体制を確立 <行動リーダー会>

ワーカーがより快適かつ効率的に働くため、オフィスの環境づくりのアイデアを出し、その具現化を実行する行動リーダー会を発足。活発な意見を期待するべく、リーダーとして各部署から若手社員1名ずつ選出。まとめ役として課長1名が入る。1年ごとに入れ替わる。

改善例



工場で働く人が入る時、鉄粉等がついた靴でカーペットを汚さないように、安全靴の上から履けるスリッパを入り口に設置し解決!

今まで一人で悩んでいたことも、ワンフロア化になったおかげで顔を合わせて立ち話ができるようになり、気軽に相談ができるようになりました。結果的に会議の回数も減り、解決も早くなりました。



行動リーダー会のまとめ役となったことで他部門の若手社員と交流することが増え、優秀な人材を発掘する機会となりました。

ワンフロア化をゴールにするのではなく、「場」を作り「仕掛け」を考え「運用」を定着させることで組織力を向上させました。

お客様情報

兼房株式会社

所在地 | 愛知県丹羽郡大口町中小口一丁目1番地

設立年 | 1948年

職員数 | 1,386名(うち兼房単独686名)

事業内容 | 木材加工用の平刃やチップソー、金属加工用のコールドソー、窯業系の難削剤に適したダイヤモンドチップソーなど、あらゆる加工に対応する工業用機械刃物の製造・販売